

REGLUGERÐ

um námskeið og prófraun til að öðlast löggildingu til sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa.

I. KAFLI

Prófnefnd o.fl.

1. gr.

Skipun og hlutverk.

Prófnefnd löggiltra fasteigna-, fyrirtækja- og skipasala, sem dómsmálaráðherra skipar, í reglugerð þessari nefnd prófnefnd, hefur á hendi eftirtalin hlutverk:

- a. forstöðu og ábyrgð á framkvæmd, námskeiða og prófa fyrir þá sem þreyta vilja prófraun til að öðlast löggildingu til að hafa milligöngu um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa,
- b. ákveður námsefni á námskeiði og prófsefni fyrir prófraun, að því leyti sem ekki gilda um það reglur,
- c. fer með samninga við háskóla um framkvæmd námskeiðs og prófa, ef ráðherra ákveður að leitað skuli slíkra samninga,
- d. gerir tillögur til ráðherra um fjárhæðir kennslu- og prófgjalds vegna þátttöku í námskeiði og við að þreyta prófraun,
- e. önnur verkefni, sem henni eru fengin samkvæmt lögum eða reglugerð þessari.

2. gr.

Orðskýringar.

Með orðunum sölu fasteigna, fasteignasölu og fasteignaviðskipti í reglugerð þessari er einnig átt við sölu fyrirtækja, sbr. 1. mgr. 1. gr. laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, nr. 99/2004, og sölu skráningarskyldra skipa. Með orðinu fasteignasala í reglugerðinni er einnig átt við þá, sem hafa löggildingu ráðherra til að annast sölu fyrirtækja og skipa.

3. gr.

Gerðabók.

Prófnefnd skal halda gerðabók. Í hana skal færa ákvarðanir nefndarinnar og niðurstöður prófa.

II. KAFLI

Námskeið.

4. gr.

Framkvæmd.

Námskeið til undirbúnings fyrir þá, sem þreyta vilja prófraun til að öðlast löggildingu til sölu fasteigna, skulu haldin þegar dómsmálaráðherra ákveður.

Eigi er skylt þrátt fyrir auglýsingu um námskeið að efna til námskeiðshalds, nema næg þátttaka fáið að mati prófnefndar.

Öllum, sem þreyta vilja prófraun til löggildingar sem fasteignasalar, er skylt að sitja námskeið. Prófnefnd skal í upphafi hvers námskeiðs kynna ákvörðun sína um viðveruskyldu í kennslutímum og verklegum æfingum á námskeiðinu og skal hún ekki vera minni en 80%.

Prófnefnd getur heimilað öðrum en þeim, sem áforma að ganga undir próf, að sitja námskeið og skulu þeir ganga fyrir sem hafa starfsreynslu á sviði fasteignasölu. Þeir sem öðlast slíka heimild skulu greiða námskeiðsgjald til jafns við aðra.

5. gr.
Kennsla.

Námskeið vegna fasteignasöluprófs skiptist í þrjá hluta og skal miðað við að kennsla í hverjum hluta standi yfir í að hámarki 5 mánuði. Prófnefnd ákveður nánar kennslutíma, tímafjölda í einstökum kennslugreinum og námsefni.

Kennslugreinir á námskeiðinu skiptast þannig milli námskeiðshluta:

I. hluti.

1. Inngangur að lögfræði, einkum réttarheimildir og staða þeirra, lögskýringar og reglur um dómstólaskipan.
2. Eignaréttur, þar með talið reglur um forkaupsrétt og þinglýsingar.
3. Samningaréttur.
4. Ágrip af persónu-, sífja- og erfðarétti, einkum reglur um lögræði, eigendaskipti að fasteignum fyrir erfðir og takmarkanir á heimildum maka og sambúðarfólks til að ráðstafa fasteignum sínum.
5. Ágrip af félagarétti, einkum reglur um flokka félaga, stofnun þeirra, hlutverk og heimildir framkvæmdastjóra, stjórna og félagsfunda til ráðstafana og ábyrgð framkvæmdastjóra, stjórnarmanna og félagsmanna.
6. Ágrip af réttarfari.

II. hluti.

1. Fasteignakauparéttur.
2. Viðskiptabréfareglur.
3. Veðréttur.
4. Samningar um afnotarétt af fasteignum, einkum leigusamningar.
5. Fjöleignarhús, staða eigenda einkum við rekstur og viðhald og sérstakar skyldur við sölu eignarhluta í fjöleignarhúsum.
6. Aðrir flokkar fasteigna, t.d. jarðir og sérsjónarmið við sölu þeirra.
7. Sérstakar reglur um skip.
8. Sérstakar reglur um fyrirtæki, sem falla undir lög um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, nr. 99/2004.

III. hluti.

1. Lög um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, nr. 99/2004.
 - Skilyrði löggildingar.
 - Starfsábyrgðartryggingar.
 - Útibú.
 - Störf og starfshættir fasteignasala.
 - Vörslufjárreikningar.
 - Félag fasteignasala.
 - Reglur um eftirlit með störfum fasteignasala.
2. Söluyfirlit, efni þess og gerð. (Skjalagerð I).
3. Skoðun fasteigna vegna fyrirhugaðrar sölu.
4. Öflun annarra upplýsinga um fasteignir vegna sölu.
5. Skoðun skipa vegna sölu og gerð söluyfirlits.
6. Skoðun fyrirtækja og öflun upplýsinga um rekstur og afkomu. Gerð söluyfirlits.
7. Verðlagning fasteigna, fyrirtækja og skipa.
8. Fjármögnun kaupa á fasteign, fyrirtæki og skipi.
9. Greiðsluáætlanir, vextir og vísitölur.
10. Bókhald, reikningsskil og skattskil.
11. Skjalagerð vegna kaupa á fasteign, fyrirtæki og skipi. (Skjalagerð II).

12. Raunhæf verkefni.

13. Skaðabóta- og refisábyrgð fasteignasala.

Prófnefnd er heimilt að fjölga kennslugreinum, ef hún telur þess þörf.

6. gr.

Kennarar og námsefni.

Nú ákveður ráðherra að samið skuli við háskóla um framkvæmd námskeiðs og ábyrgist þá prófnefnd að háskóli sá, er í hlut á, ráði hæfa kennara til að annast kennslu á námskeiðinu og semji við þá um starfskjör.

Nú stendur prófnefnd fyrir námskeiði og annast framkvæmd þess og gerir hún þá samninga við kennara um að annast kennslu samkvæmt ákvæðum þessa kafla og ákveður starfskjör þeirra, að fengnu samþykki dómsmálaráðherra.

Prófnefnd er heimilt, að fengnu samþykki ráðherra, að standa fyrir gerð og útgáfu sérstaks námsefnis fyrir þá sem sækja námskeið. Nefndinni er einnig heimilt að selja námsefnið á kostnaðarverði.

7. gr.

Fjarnám.

Prófnefnd getur ákveðið að þeir, sem eru búsettir í öðrum landshluta en námskeið er haldið í, geti lokið námskeiði í fjarnámi. Skal tryggt að þeir sem það gera hafi aðgang að öllu kennsluefni á námskeiðinu, eigi aðgang að öllum fyrirlestrum, geti leyst öll verkefni og skilað skjölum og öðrum úrlausnum. Þeir skulu einnig sýna fram á, að þeir hafi verið viðstaddir þegar fyrirlestrum og annarri kennslu er miðlað um útvarp eða vefmiðil að sama marki og þeir, sem sitja námskeið.

III. KAFLI

Próf.

8. gr.

Framkvæmd prófa.

Nú annast prófnefnd framkvæmd prófs og skal hún þá semja próf og hafa með höndum einkunnagjöf, sbr. þó 12. gr. Prófnefnd skal annast tilkynningar til þeirra sem þreyta próf.

Sé framkvæmd prófa falin háskóla skulu kennarar semja próf í samráði við prófnefnd og gera tillögur til nefndarinnar um einkunnagjöf, en prófnefnd ber ábyrgð á einkunnagjöf, sbr. 12. gr. Háskóli sem annast framkvæmd prófa skal sjá um allar tilkynningar til þeirra sem þreyta prófraun svo sem um próftíma, prófstað og einkunnir.

9. gr.

Viðmið við val á prófsefni.

Prófnefnd tekur ákvörðun um prófsefni sem prófað er úr á fasteignasöluprófi. Við ákvörðun um prófsefni skal prófnefnd leggja til grundvallar að prófsefnið veiti prófmanni:

- nokkra kunnáttu í fræðikerfi íslenskrar lögræði, um réttarheimildir, stöðu þeirra innbyrðis, skýringu á þeim og um dómstólaskipanina,
- næga þekkingu á reglum um stofnun samninga, reglum um ógildi þeirra og hvaða skuldbindingar felast í samningum um skipti, kaup og sölu og hvaða afleiðingar vanefndir á þeim hafa,
- trausta þekkingu á lögum og reglum sem gilda um fasteignakaup, um skipasölu og um sölu fyrirtækja, einkum reglum sem lúta að réttindum og skyldum fasteignasala, bæði gagnvart kaupanda og seljanda,
- trausta þekkingu á lögum um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, nr. 99/2004, og reglugerðum settum samkvæmt þeim,

- e. trausta þekkingu og þjálfun í gerð skjala, sem mesta þýðingu hafa við sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa. Sérstök áhersla skal lögð á gerð og efni söluyfirlits, kaupatilboðs, kaupsamnings og afsals,
- f. fræðslu um tæknileg og fjármálaleg atriði, sem helst hafa þýðingu við skoðun og mat á fasteignum, fyrirtækjum og skipum,
- g. nauðsynlega þjálfun í samskiptum við viðskiptamenn og leiðbeiningum til þeirra.

10. gr.

Prófgreinar.

Prófraun fasteignasala samanstandur af þremur prófhlutum og skulu prófgreinar í hverjum hluta samanstanda af þeim kennslugreinum sem getur í 5. gr.

Prófnefnd getur prófað, eða mælt fyrir um að prófað skuli, úr fleiri en einni kennslugrein í hverju prófi, en þó skulu ekki vera færri en þrjú próf úr hverjum hluta námskeiðsins.

11. gr.

Framkvæmd.

Próf vegna hvers hluta námskeiðsins skulu að jafnaði haldin í framhaldi af lokum hans, en prófnefnd er þó heimilt að ákveða aðra skipan, ef sérstaklega stendur á.

Próf skulu að jafnaði vera skrifleg og ekki standa skemur en þrjár klukkustundir. Prófnefnd ákveður nánar próftíma fyrir hvert próf.

12. gr.

Einkunnir.

Prófnefnd getur falið kennara, sem annast hefur kennslu á námskeiði samkvæmt II. kafla að fara yfir próf og gefa einkunn vegna prófverkefnis í viðkomandi grein. Einkunn kennara skal staðfest af prófnefnd, sem ber ábyrgð á einkunnagjöf.

Mat prófnefndar á úrlausn eða staðfesting á einkunn kennara er endanlegt og verður hvorki skotið til sérstaks prófdómara, né til dómsmálaráðherra.

13. gr.

Lágmarkseinkunn.

Einkunnir á prófum skulu gefnar í heilum og hálfum tölum frá 0 til 10.

Prófmaður telst ekki hafa staðist einstök próf hljóti hann lægri einkunn en 5. Til þess að standast fullnaðarpróf þarf prófmaður að hljóta a.m.k. 7 í meðaleinkunn úr prófum á hverjum námskeiðshluta. Próftaka á hverjum hluta er háð því að prófmaður hafi lokið prófum á fyrri námskeiðshlutum með tilskilinni lágmarkseinkunn.

Standist prófmaður ekki próf getur hann sótt um að endurtaka prófið einu sinni enda hafi skrifleg umsókn verið borin fram við prófnefnd innan 15 daga frá sendingardegi bréfs prófnefndar um einkunnir.

14. gr.

Undanþágur frá prófi.

Prófnefnd getur samþykkt, að sá sem lokið hefur embættis- eða meistaraþrófi frá laga-deild háskóla sé undanþeginn töku prófa í lögfræðigreinum sem tilgreindar eru í tl. 1-6 á I. hluta, og 1-4 á II. hluta, enda hafi greinarnar verið hluti af námi hans til framangreindra prófgráða. Skal prófmaður afhenda prófnefnd staðfestingu á prófi sínu og yfirlit um námskeið þau er hann hefur lokið.

Dómsmálaráðherra getur, að fenginni umsögn prófnefndar, veitt prófmanni, sem um það sækir, undanþágu frá því að þreyta próf í einstökum greinum, enda sýni prófmaður fram á það með fullnægjandi hætti að hann hafi staðist sambærileg próf á háskólastigi.

Prófmaður, sem sannar að hann hafi með fullnægjandi hætti lokið prófum í einstökum greinum eða hlutum á námskeiðum, sem haldin voru fyrir gildistöku reglugerðar þessarar, er undanþeginn skyldu til þess að taka próf í sömu greinum eða sömu hlutum á námskeiði samkvæmt þessari reglugerð. Nú eru liðin fimm ár frá því að prófmaður lauk prófi því, sem um ræðir, og metur þá prófnefnd, hvort veita eigi prófmanni undanþágu. Skal prófnefnd sérstaklega líta til þess, hvort löggjöf á því réttarsviði, sem um ræðir hafi breyst frá því prófmaður lauk prófi.

Prófmaður sem sækir um undanþágu skal sýna fram á það með vottorði frá viðkomandi menntastofnun hvaða próf hann hefur staðist, námskeiðslýsingu á því og prófsefni.

15. gr.

Sjúkrapróf.

Nú sannar prófmaður, að honum hafi verið ómögulegt að þreyta próf vegna veikinda eða slysa er það skyldi halda og getur hann þá sótt um til prófnefndar að fá að þreyta sjúkrapróf. Prófnefnd er einungis heimilt að halda sjúkrapróf að prófmaður leggi fram vottorð læknis um veikindin eða slysið, sem reist er á skoðun læknis á prófmanni.

IV. KAFLI

Ýmis ákvæði.

16. gr.

Námskeiðs- og prófgjald.

Til að standa straum af kostnaði við námskeið og próf samkvæmt þessari reglugerð skulu þátttakendur greiða sérstakt námskeiðs- og prófgjald. Ráðherra ákveður gjald þetta að fenginni tillögu prófnefndar og skal það greitt fyrir tímamark, sem prófnefnd ákveður. Gjaldið skal ákveðið fyrir hvern hluta námskeiðsins um sig, nema ráðherra ákveði aðra skipan.

17. gr.

Heimildir EES-borgara.

Prófnefnd skal standa fyrir prófum fyrir þá, sem fengið hafa leyfi eða heimild til þess að starfa við sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa eða málflutning í öðru ríki á Evrópska efnahagssvæðinu, og óska löggildingar dómsmálaráðherra samkvæmt lögum um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa.

Skal prófnefnd meta þá menntun sem liggur að baki hinu erlenda leyfi og á grundvelli þess ákveða hvernig próf viðkomandi skuli þreyta. Skal við það miðað að sömu kröfur um þekkingu séu gerðar til umsækjanda og til íslenskra borgara.

18. gr.

Gildistaka og brottfall eldri reglugerðar.

Reglugerð þessi, sem sett er samkvæmt heimild í b-lið 26. gr. laga nr. 99 frá 9. júní 2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, öðlast þegar gildi. Jafnframt fellur úr gildi reglugerð um próf til að öðlast löggildingu til fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu, nr. 612 frá 31. júlí 2001, sbr. reglugerð nr. 678/2001.

Dóms- og kirkjumálaráðuneytinu, 4. október 2004.

Björn Bjarnason.

Drífa Pálsdóttir.